

عقود التعمير كآلية لحماية الأملاك العقارية

Construction Contracts as Mechanism to Protect Real Estate

بريك الطاهر أستاذ محاضر قسم "ب" (*)

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة - الجزائر -

البريد الإلكتروني: amine0100@hotmail.fr

تاريخ النشر: 2022/01/25	تاريخ القبول: 2021/04/12	تاريخ الارسال: 2021/01/30
-------------------------	--------------------------	---------------------------

ملخص:

سعى المشرع الجزائري منذ الاستقلال إلى تنظيم المجال العمراني، من خلال ضبط سندات إثبات الأملاك العقارية واعتماد العديد من الآليات القانونية، ومن أبرزها عقود التعمير التي تنقسم إلى آليات سابقة لعمليات البناء وأخرى لاحقة لها، حيث تعد آليات حماية وقائية وردعية بالنسبة للأملاك العقارية، كما أن احترامها أو مخالفتها يؤثر على الحماية القضائية، نظرا للارتباط الوثيق بين سندات إثبات الأملاك العقارية وعقود التعمير والحماية القضائية.

غير أن تطبيق عقود التعمير بأرض الواقع اعترضته صعوبات كثيرة، فتحت المجال لتحاليل الأفراد عن طريق تجزئة الأراضي وتشديد بناءات مخالفة للقانون، وقد ترتب عن ذلك منازعات قضائية معقدة، وحتى إن تم الفصل فيها بأحكام نهائية فإنها عمليا تطرح إشكالات في تنفيذها، الأمر الذي أثر سلبا على مسألة حماية الأملاك العقارية وانتشار البناءات الفوضوية، وعليه جاءت هذه الدراسة لتسلط الضوء على عقود التعمير كآلية لحماية الأملاك العقارية.

الكلمات المفتاح:

رخصة التجزئة؛ رخصة البناء؛ شهادة المطابقة؛ شهادة التقسيم؛ حماية الأملاك العقارية.

Abstract:

(*) : الطاهر بريك

Since independence, the Algerian legislator seeks to regulate the urban domain through adjusting real estate evidentiary bonds and using many legal mechanisms the most important of them are construction contracts. These contracts are divided into two types; some of them are prior to construction and others are after it. They are considered preventive, deterrent and protective mechanisms with regard to real estate properties. Therefore, respecting or violating these reconstruction bonds affects judicial protection because of the close relation between real estate evidentiary bonds, construction contracts and legal protection.

However, the implementation of construction contracts on the ground has been encountered by various difficulties and problems which has served as an inciting cause of trickery by some people by dividing lands and constructing buildings in violation of the law. This led to problems and complex judicial disputes even, if, they are decided by a final ruling, practically, they raised problems in their implementations. This has negatively affected the protection of real estate and the spread of chaotic buildings. Therefore, this study came to shed light on the construction contracts as a mechanism to protect real property.

Key words: Retail License; construction License; Certificate of Conformity; Partition Certificate; protection of real estate property

مقدمة:

اعتمد المشرع الجزائري آليات لتنظيم الأملاك بصفة عامة، ومجال التهيئة والتعمير بصفة خاصة، وهذا عن طريق سن سيل من التشريعات منها: الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني¹، وكذا الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، والمرسومين التطبيقيين 62/76³ و 63/76⁴، استنادا إلى ذلك تبني المشرع نظام الشهر العيني، كما استحدث آليات أخرى لتسليم سندات إثبات الأملاك العقارية.

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد سعى إلى تنظيم الأملاك العقارية، من حيث سندات الإثبات وتحديد طبيعتها القانونية، وهو ما أكدته القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁵، الذي عرف وصنف الأملاك العقارية إلى ثلاثة أصناف طبقا للمادتين 23 و 27 وهي أملاك وطنية وأملاك الخواص أو الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية.

إضافة إلى ذلك فقد فرض المشرع لتنظيم النشاط العمراني مجموعة من الرخص والشهادات بمقتضى القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم⁶

والمرسوم التنفيذي 176/91 المتعلق بكيفيات إعدادها وتسليمها⁷، بهدف حماية الأملاك العقارية.

إلا أنه نتيجة الإشكالات المثارة، تدخل المشرع بسن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن عقود التعمير المعدل والمتمم والذي من خلاله اعتمد الشباك الوحيد لتسريع عملية تسليم عقود التعمير⁸، بهدف تفعيل دور عقود التعمير كآلية جوهرية لتنظيم وحماية الأملاك العقارية وتطويرها، وهو ما أكدته التعليمات الوزارية رقم 18 المؤرخة في 30 ديسمبر 2020 والتعليمات الصادرة بتاريخ 13 جانفي 2021 والتي من خلالها ألزم الوزير عبد العزيز جراد الولاية باحترام الآجال المقررة لتسليم عقود التعمير. وعليه فإن مناقشة هذا الموضوع تستوجب الإجابة عن الإشكالية التي تفرض نفسها والمتمثلة في:

ما مدى فاعلية عقود التعمير وما أثرها في حماية الأملاك العقارية ؟

أما أهداف دراسة هذا الموضوع فهي تنقسم الى شقين:

*الأهداف العملية وتكمن فيما يلي:

- التطرق الى عقود التعمير ومناقشة الإشكالات المتعلقة بها، وتقديم توصيات بشأنها، حيث نلاحظ واقعا انتشار وتوسع ظاهرة البناء دون رخصة من جهة، والتعدي على الأملاك العقارية خاصة الفلاحية من جهة أخرى.

*الأهداف العلمية وتتمثل في النقاط الآتية:

- نهدف من خلال هذه الدراسة الى توضيح عقود التعمير، من حيث التعريف والشروط والإجراءات. - كما نهدف الى دراسة وتقييم عقود التعمير، للوقوف على الإيجابيات وتحديد النقائص.

- معرفة الآثار المترتبة على عقود التعمير بالنسبة للجهات القضائية.

وللإجابة عن الإشكالية السابقة ونظرا لطبيعة الموضوع نتبع المنهج المركب، كون هذه الدراسة تبدأ بالتعريف بعقود التعمير وإجراءات الحصول عليها وتقييمها، باعتبارها آليات لحماية الأملاك العقارية كما سنتطرق إلى الآثار المترتبة عنها بالنسبة للجهات القضائية، لهذا اتبعت المنهج التاريخي الوصفي التحليلي.

- **المنهج التاريخي:** الذي يسمح لنا بالاعتماد على بعض النصوص الصادرة عبر مراحل مختلفة، والتي نظمت العقار وأشارت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة الى عقود التعمير، وبصفة عامة التي تعتبر أساس قانوني لعقود التعمير.

- **المنهج الوصفي:** يمكننا هذا المنهج من التطرق الى تعريف ووصف عقود التعمير ودراسة الإجراءات والشروط المقررة للاستفادة من هذه العقود والآثار المترتبة عنها.
- **المنهج التحليلي:** يجد مجال تطبيقه عند تحليل ومناقشة الأحكام القانونية، والآراء الفقهية والقضائية.

وعليه لمناقشة الموضوع نتبع الخطة الآتية:

*المبحث الأول: آليات الرقابة السابقة.

- **المطلب الأول:** شهادة التعمير.

- **المطلب الثاني:** رخصة التجزئة.

- **المطلب الثالث:** رخصة البناء.

*المبحث الثاني: آليات الرقابة اللاحقة.

- **المطلب الأول:** شهادة المطابقة.

- **المطلب الثاني:** رخصة الهدم.

- **المطلب الثالث:** شهادة التقسيم

*المبحث الثالث: تقييم عقود التعمير

-المطلب الأول: إيجابيات المرسوم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- **المطلب الثاني:** العراقيل التي تواجه السياسة العمرانية التي جاء بها المرسوم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

-المطلب الثالث: الآثار المترتبة على عقود التعمير.

المبحث الأول:

آليات الرقابة السابقة

تبني المشرع الجزائري بهدف حماية الأملاك العقارية آليات سابقة لعمليات البناء وتشيد المدن تتماشى والمرحلة العمرانية الجديدة، وتتمثل هذه الآليات في شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء، وهذا ما نتطرق إليه على النحو الآتي:

المطلب الأول: شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير آلية مهمة وسابقة لأشغال البناء اعتمدها المشرع الجزائري ووضح أحكامها القانونية التي نتطرق لها كما يلي:

أولا -التعريف التشريعي لشهادة التعمير:

يمكن تعريف شهادة التعمير من خلال النصوص القانونية التالية:

01- تنص المادة 51 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات ،التي تخضع لها الأرض المعنية"⁹.

02-كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أن شهادة التعمير هي: "الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"¹⁰.

03- تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن عقود التعمير على أنها: " في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ،تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير"¹¹.

يتضح من خلال المواد السابقة، أن المشرع عرف شهادة التعمير تعريفا دقيقا وبين أهميتها، فهي وثيقة تسلم بناء على طلب مقدم من الشخص المعني، من خلالها يتم تعيين الحقوق في البناء والإرتفاقات، ورغم ذلك نتطرق إلى التعاريف الفقهية للتوضيح أكثر من خلال النقاط الآتية:

ثانيا-التعريف الفقهي لشهادة التعمير:

هناك العديد من التعاريف الفقهية نذكر منها:

01- تعريف حمدي باشا عمر: " شهادة التعمير هي جوابا لسؤال مطروح، هل الأرض قابلة للبناء، فهي لا تنشئ حقوقا عليها بل لها دور إعلامي فقط كونها وثيقة إعلام ليس إلا، وغالبا ما تطلب من قبل من يريد الحصول على رخصة البناء" ¹².

02- تعريف الدكتور عزري الزين: " شهادة التعمير هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور الى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك" ¹³.

ثالثا - إجراءات تسليم شهادة التعمير والأثار المترتبة عنها:

نظم المشرع شروط وإجراءات وآثار شهادة التعمير بالمواد من 02 الى 06 بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، فهي وثيقة إدارية اختيارية تصدر بناء على طلب من الشخص المعني، سواء كان المالك أو موكله حيث يقدم طلبا مرفقا بتصميم يوضح وضعية وحدود القطعة الأرضية، ثم يقوم بإيداع الطلب والوثائق بنسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع في اليوم ذاته، ليتم بعد ذلك دراسة الملف وتبليغ شهادة التعمير خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، كما يمكن لصاحب شهادة التعمير الطعن أمام الولاية أو الوزارة أو الطعن أمام الجهات القضائية المختصة ¹⁴، الا انه بعد تعديل المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 نلاحظ ان الطعن يكون امام الولاية او بالمقاطعات الإدارية المستحدثة حيث حدد اجل الرد المبرر بخمسة عشرة يوما، كما ان المشرع أجاز للشخص المعني رفع دعوى قضائية امام الجهة المختصة، وبهذا يكون المشرع قد تخلى عن الطعن الثاني أمام الوزارة المكلفة بالعمران باعتبار الطعن كان يتم على درجتين والهدف من ذلك هو تبسيط الإجراءات ¹⁵.

وتجدر الإشارة أن شهادة التعمير توضح حدود وحقوق الملكية، وتمكن طالها من معرفة كافة المعلومات المتعلقة بالبناء وتساهم في تطوير المدن للاعتبارات الآتية ¹⁶:

- شهادة التعمير تبين بصفة عامة مواصفات التهيئة والتعمير، بما فيها المواصفات التقنية وأيضا الإرتفاقات المطبقة والمدخلة على القطعة الأرضية.

- تسمح شهادة التعمير بتحديد خدمة القطعة الأرضية، المتعلقة بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.

- تبين شهادة التعمير الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعنى، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية، لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك خاصة ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح أو تحركات القطعة الأرضية لأي سبب من الأسباب أو القطع الأرضية المعرضة للفيضانات، وأيضا الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

وتجدر الإشارة أن المادة 05 من المرسوم رقم 19/15 السابق الذكر تنص بأنها: "ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة اشهر"¹⁷ ، لأنه كما سبق الذكر "يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية ، أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير"¹⁸ .

وبصفة عامة شهادة التعمير هي من الإجراءات السابقة على عملية البناء، هدفها الجوهرى تنظيم وضبط المدن والتوسع العمراني وتوفير محيط عمراني متوافر على كافة الإمكانيات والخدمات ومتجانس، بمعنى أنها تساهم في حماية الأملاك العقارية، إلا أن المشرع الجزائري جعلها إختيارية ونظرا للأثار المترتبة عنها كان المفروض جعلها إلزامية، حتى نتجنب الإشكالات والمنازعات التي قد تثار عند تشييد البنايات خاصة أنها من الإجراءات الأولية¹⁹ .

المطلب الثاني: رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال

إن رخصة التجزئة آلية سابقة لأشغال البناء اعتمدها المشرع الجزائري وهذا ما نوضحه كما يلي:

أولا -التعريف التشريعي لرخصة التجزئة:

من خلال التشريعات المتعاقبة والمتعلقة بالمجال العقاري سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة يتبين أن المشرع الجزائري عرفها كما يلي:

01- تعريف رخصة التجزئة في ظل القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير²⁰:

حيث عرفها المشرع بالمادة 57 بالقول: "تشتط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها .

تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم ."

02-تعريف رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المتضمن كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك:²¹

أشارت المادة 07 أنها: " في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه تشتط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ،إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية ."

03-تعريف رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن عقود التعمير المعدل والمتمم:²²

حيث نظم أحكامها بالمواد من 07 الى 32 وأشارت المادة 07 بأنه: " في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه تشتط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية ."

وما يلاحظ على المواد السابقة أن المشرع أكد على أن رخصة التجزئة، فهي وثيقة تسلم من قبل السلطات الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر، وبهذا يمكن القول إن المشرع لم يعرف رخصة التجزئة تعريفا دقيقا، ووقع في خلط بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم.

وعليه يستوجب الأمر التطرق إلى التعاريف الفقهية المختلفة، لأن هناك من تناولها من جانب أهدافها وهناك من ركز على إجراءاتها، وهذا ما نتطرق إليه على النحو الآتي:

ثانيا-التعريف الفقهي لرخصة التجزئة:

عرف العديد من الفقهاء والباحثين رخصة التجزئة، وعليه نتطرق إلى أهمها:

01- **تعريف الدكتور أولد رابح صافية :** " رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية ،تسلم على شكل قرار إداري ،لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها " ²³.

يتبين من خلال هذا التعريف أنه ركز في تحديد رخصة التجزئة على الغاية المرجوة منها ،إلا أنه لم يوضح أهدافها بدقة وكذا الإجراءات الواجب إتباعها للاستفادة منها.

02- **تعريف الدكتور عزري الزين :** " رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا ،تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية " ²⁴ .

بالرجوع إلى هذا التعريف يتبين أنه جاء مختصرا وتضمن مصطلحات غامضة، كما أنه لم يتطرق إلى إجراءات التجزئة والجهة التي تشرف عليها.

ثالثا -أحكام رخصة التجزئة:

انطلاقا من التعاريف والأحكام السابقة التي تعد أساسا قانونيا لرخصة التجزئة، يتضح أن المشرع الجزائري كان حريصا في تنظيمها وضبطها، من خلال المواد من 07 الى 32 من المرسوم رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، حيث تعد رخصة تمكن الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية، كما تعتبر وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار اداري من قبل السلطات الإدارية المختصة لممارسة رقابة قبلية عن التجزئة والبناء ،إلا أن إجراءاتها تختلف كونها قد تكون صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وهو ما نوضحه على النحو الآتي ²⁵:

-تقديم طلب من المالك أو موكله مدعم بنسخة من عقد الملكية، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

- إرفاق طلب رخصة التجزئة بالوثائق الآتية:

01-تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

02-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 او 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية:

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها، إضافة إلى منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

-تحديد القطع الأرضية المبرمجة، مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات، والمساحات الحرة ومساحات الإرتفاقات الخاصة.

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

وبصفة عامة يجب إرفاق الملف بكافة الوثائق المتعلقة بالقطعة الأرضية محل طلب التجزئة، وخاصة التي توضح الجانب التقني حتى يتسنى للجهات المعنية دراسة الملف وإصدار القرار المناسب، لأن إصدار القرار المتعلق بالتجزئة كما سبق البيان لا يكون من جهة واحدة.

إضافة الى وجوب التمييز بين المناطق التي يغطيها مخطط شغل الأراضي والمناطق التي لا يشملها، لأن دراسة ملف رخصة التجزئة قد تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء باعتبار الشباك الوحيد اعتمده المشرع وبين أحكامه، خاصة مسألة تكوينه ومهامه وإجراءات عمله²⁶.

والملاحظ عمليا أن هذه الشبائيك غير مفعلة وغير منصبة في بعض الحالات، وحتى إن تم تنصيبها فإن اجتماعاتها تتم بشكل غير قانوني خاصة ما تعلق بمسألة الحضور الشخصي والآجال وشكل المحاضر، الأمر الذي يؤثر على تجسيد عقود التعمير، وبالتالي المساس بالأملاك العقارية وانتشار البنايات الفوضوية.

أما بالنسبة إلى كيفية تسليم رخصة التجزئة فقد يكون من اختصاص الوالي، بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط

شغل أراض مصادق عليه، ويكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية، وفي كلا الحالتين يبلغ القرار للطرف المعنى خلال ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب، أما بقية المشاريع الأخرى يعود تسليم وتبليغ قرار رخصة التجزئة في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إلا أنه بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20 وطبقا للمادة 02 تم تعديل المادة 15 وتحديد إجراءات وحالات تسليم رخصة التجزئة²⁷.

إلا أنه نظرا لأهمية رخصة التجزئة اشترط المشرع الحصول على شهادة تسمى بشهادة قابلية الاستغلال²⁸، و نظم أحكامها بالمواد من 23 الى 28 من المرسوم 19/15، حيث نجد المادة 23 تنص على أنه: " يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها ".

وعليه فإن مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة، هو وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، وأيضا إحداث مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه، وقد يكون هذا على مراحل²⁹ باعتبار رخصة التجزئة قد تتضمن مسائل أخرى طبقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

المطلب الثالث: رخصة البناء

نظم المشرع الجزائي حق الملكية واعتبره حقا جوهريا، لا يجوز المساس به كونه حقا من حقوق الإنسان وحقا دستوريا، إلا أن المشرع في نفس الوقت جعل قيودا على حق الملكية حتى لا يتعسف المالك فقد تكون مقررّة للمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة³⁰، كما اشترط احترام القوانين والتنظيمات خاصة عند تشييد البناءات وإقامة المدن، وعليه يتعين الحصول على رخصة البناء طبقا للمواد من 41 الى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لأنها إجراء أساسي سابق لأشغال البناء، وهذا ما نتطرق إليه على النحو الآتي:

أولا - التعريف التشريعي لرخصة البناء:

تتجاشى التشريعات الخوض في مسألة التعاريف فاسحة المجال للفقه والقضاء، وباعتبار المشرع الجزائري نظم رخصة البناء طبقا للعديد من النصوص وعبر مراحل مختلفة نعرضها كما يلي:

01- رخصة البناء في ظل القانون رقم 29/90 المتعلق بالهيئة والتعمير:

تنص المادة 52 على أنه: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة، مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء، الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم "

02- رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن عقود التعمير³¹:

تنص المادة 41 على أنه: « يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية، تتضمن اشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال، أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم ".

وما يلاحظ على المواد السابقة أن المشرع لم يعرف رخصة البناء، وإنما أشار إلى الحالات التي تشترط فيها، وعليه تدخل الفقه وعرف رخصة البناء وهذا ما نعرضه على النحو الآتي:

ثانيا- التعريف الفقهي لرخصة البناء :

تطرق العديد من الباحثين إلى تعريف رخصة البناء، نذكر منها:

01- تعريف حمدي باشا عمر: "رخصة البناء ترخيص اداري يشترط من اجل تشييد او انجاز أي بناء جديد ،مهما كان نوعه بما فيه تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي او لتمديد البنايات الموجودة"³² .

الملاحظ أن هذا التعريف قد أشار بصفة عامة الى الحالات التي تتطلب الحصول على رخصة البناء ،دون توضيح لهذه الحالات .

02-تعريف الدكتور عزري الزين : "رخصة البناء وهي التصرف السابق للبناء ،الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية ،ان اعمال البناء التي ستم تحتزم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران " ³³ .

من خلال هذا التعريف يتضح أن رخصة البناء هي تصرف سابق للبناء، غير أنه لم يحدد البنائيات أو الحالات الواجب الحصول فيها على رخصة البناء.

03-تعريف الدكتورة ديرم عايدة : " رخصة البناء وهي من رخص الضبط الإداري تستهدف السلطة الإدارية ،من خلالها الرقابة المسبقة على اشغال البناء وتحقيق مطابقتها للمواصفات الفنية المحددة ولمقتضيات الامن ،والقواعد الصحية " ³⁴ .

04-تعريف الأستاذ عادل بوقرة : " رخصة البناء وهي الترخيص الذي تمنحه السلطة الإدارية المختصة لإنجاز بناء او القيام بأشغال الترميم لتدعيم بناية موجودة او ادخال تغييرات عليها وذلك بصفة مسبقة قبل انجازاية اشغال " ³⁵ .

بالرجوع الى التعاريف السابقة يتضح أن تعريف الباحثة ديرم عايدة يعد تعريفا جامعاً واضحاً، جاء بعبارات ومفاهيم جديدة تتماشى والتطورات العمرانية.

ثالثاً - أحكام رخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء آلية جوهرية تستمد أساسها القانوني من المواد 41 الى 62 من المرسوم رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فهي قرار إداري تصدرها السلطات الإدارية المختصة، باعتبارها تمنح صاحبها أساساً الحق في تشييد البناء أو تحويل البناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية، إلا أن اجراءاتها تختلف لأنها قد تكون صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وهذا حسب طبيعة ونوع البناء.

المبحث الثاني:

آليات الرقابة اللاحقة

كما سبق البيان تبني المشرع الجزائري آليات سابقة لعمليات البناء وتشديد المدن، تتمثل في شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء، كما وضع آليات لاحقة للبناء من أجل احترام قواعد التعمير والتأكد من تطبيق وتجسيد الرقابة السابقة، وهي شهادة المطابقة ورخصة الهدم وهذا ما نتطرق اليه على النحو الآتي:

المطلب الأول: شهادة المطابقة

لمعرفة شهادة المطابقة يستوجب التطرق الى أساسها القانوني، والمتمثل في المواد من 63 الى 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن عقود التعمير، حيث تنص المادة 63 على أنه: " تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها أن اقتضي الامر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ".³⁵

كما تنص المادة 20 من القانون 15/08 على أنه ³⁶: "دون الاخلال بأحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكامه من شهادة المطابقة، حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون".

وتجدر الإشارة إلى أن الفقه قد عرف بدوره شهادة المطابقة، حيث عرفها حمدي باشا عمر بأنها: "قرار اداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة، تشهد فيه الإدارة بموجب سلتطها الرقابية بمطابقة الاشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها"³⁷.

كما عرفها الباحث عيسي مهزول بأنها: " قرار إداري فردي يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانوناً، بأن أشغال البناء المرخص بها إدارياً قد أنجزت وفقاً للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء وهو ما يشكل ترخيصاً صريحاً باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني او مخصص لنشاط ما"³⁸.

انطلاقاً من التعاريف السابقة، وحسب أحكام المرسوم 19/15 لا سيما المواد من 63 الى 69 يتبين أن شهادة المطابقة تتطلب توافر شروط واحترام إجراءات³⁹، نظراً لأهميتها والآثار المترتبة عنها باعتبارها قراراً إدارياً.

وعليه فإن تسليم شهادة المطابقة يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث تقوم مقام رخصة السكن، كما لها علاقة وطيدة بمسألة نقل الملكية بالنسبة للأملاك العقارية المبنية⁴⁰، الأمر الذي جعل المشرع يتدخل ويحدد شروطها وآجالها، ويؤكد على وجوب احترامها من خلال صدور التعليمات الوزارية تحت رقم 18 المؤرخة في 30 ديسمبر 2020، والتي تهدف إلى محاربة البيروقراطية، وتقديم تسهيلات للمواطنين بخصوص رخص البناء والتجزئة والتعمير والمطابقة، حيث شدد وزير السكن

والعمران والمدينة كمال نصري على مديري البناء والتعمير والهندسة المعمارية والبناء، من أجل ضرورة الالتزام بالإجراءات والتدابير للقضاء على البيروقراطية فيما يتعلق بعقود التعمير خاصة تسليم شهادة المطابقة، فحسب هذه التعليمات تسلم للمعني طالما تم احترام قواعد التعمير، وهذا ما أكدته التعليمات الثانية الصادرة عن الوزير الأول عبد العزيز جراد بتاريخ 13 جانفي 2021 حسب ما جاء بجريدة الشروق بتاريخ 19 جانفي 2021.

المطلب الثاني: رخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم بالمواد من 60 الى 63 من القانون رقم 29/90 و المواد من 61 الى 74 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وأيضا المواد من 70 الى 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن عقود التعمير المعدل والمتمم، حيث تنص 70 من نفس المرسوم على أنه : " تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية او كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه".

انطلاقا مما سبق يتضح أن رخصة الهدم لها أهمية بالغة، حيث تعد أداة اجبارية يلتزم بها كل شخص يرغب في عمليات الهدم الكلي أو الجزئي⁴¹، إلا أن الحصول عليها يتم وفق الأطر القانونية⁴². وهذا ما أخذ به أيضا المشرع التونسي الذي جعل رخصة الهدم وجوبية سواء كانت أشغال الهدم الجزئي أو الكامل لأن خلاف ذلك يرتب المتابعة الجزائية⁴³.

المطلب الثالث: شهادة التقسيم

بالرجوع الى مختلف التشريعات خاصة المتعلقة بالتعمير، يتبين أن المشرع الجزائري نظم شهادة التقسيم على أساس أنها أداة قانونية للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، وعرفها من خلال المادة 33 من المرسوم 19/15 بالقول: «شهادة التقسيم هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام، يجب تبرير تواجد البنائة على القطعة الأرضية بسند قانوني، مثل عقد الملكية أو بسند اداري شهادة المطابقة أو غيرها».

كما أن الفقه بدوره عرف شهادة التقسيم، فنجد الدكتور عزري الزين عرفها بأنها: "وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية"⁴⁴، وعرفها الباحث عيسي مهزول على أساس أنها: "قرار اداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعا وتنظيما بتقسيمه الى أكثر من عقار مستقلا كل منها بحقوقه"⁴⁵.

المبحث الثالث:

تقييم عقود التعمير

إن تقييم عقود التعمير لا يتأتى إلا بالتطرق إلى إجابيات المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، ثم الوقوف على العراقيل التي تواجه تجسيدها والآثار المترتبة على عقود التعمير، ويتم هذا من خلال العناصر الآتية :

المطلب الأول : إجابيات المرسوم التنفيذي رقم 19/15

الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها

يتضح من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أن المشرع الجزائري يولي اهتماما كبيرا لمجال العمران، كما يهدف إلى التحكم في النسيج العمراني ووضع سياسة واضحة للعقار بمختلف أصنافه وإيلاء أهمية لكافة المتدخلين في السياسة العقارية، نظرا لعلاقة العقار بالعديد من الجهات التي تشرف على إدارته وتسييره، وهذا من أجل ترقيته وتطوير الجانب الاقتصادي والتمهيد لإنشاء مدن جديدة تتماشى والتطورات التي يشهدها العالم وتساعد في تحسين الإطار المعيشي للمواطن، باعتبار النمو المتوازن بالمدينة وحاضرتها يستوجب مشروعا يستند إلى التنمية العمرانية المستدامة⁴⁶.

كما أن تطبيق السياسة العمرانية، من شأنه تسهيل ضبط وتطهير الأملاك العقارية فيما يتعلق بالسندات والحماية بمختلف أشكالها، خاصة ما يتعلق بالأملاك العقارية الوطنية بنوعها العامة والخاصة.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك العديد من النصوص القانونية التي تدعم هذه السياسة العمرانية ومنها أحكام الأمر رقم 74/75 والمرسومان التطبيقيان له 62/76 و 63/76، حيث نص المشرع الجزائري من خلالها على وجوب مسح الأملاك العقارية وجردها وضبط سندات إثباتها⁴⁷، لتفادي وقوع أي مساس أو اعتداء عليها.

المطلب الثاني: العراقيل التي تواجه السياسة العمرانية التي جاء بها المرسوم التنفيذي

رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

يتبين مما سبق أن تنفيذ عقود التعمير يتطلب عملية مزدوجة قانونية وفنية، الأمر الذي جعل تطبيقها واقعياً يواجه العديد من الصعوبات والإشكالات، مما دفع البعض إلى عدم احترام عقود التعمير والتحايل عليها وفي بعض الحالات والمناطق يكون تطبيق هذه العقود مستحيلاً أو غير وجوبي في نظر البعض.

وعليه نتطرق إلى العراقيل والإشكالات التي نستخلصها من دراسات سابقة تتعلق بالمجال العقاري بصفة عامة، كما نستخلصها من الجانب العملي ولعل أهمها ما يلي:

أولاً : الإشكالية المتعلقة بسندات إثبات الأملاك العقارية:

أصدرت الجزائر منذ الفترة الممتدة من جويلية 1962 إلى يومنا هذا العديد من التشريعات لضبط وتطهير الأملاك العقارية، حيث تم اعتماد الشكلية بخصوص التصرفات العقارية عملاً بالأمر رقم 91/70 المتضمن مهنة التوثيق⁴⁸، كما جاء الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، لتنظيم العقار من حيث توضيح طرق اكتسابه ونقله، وقد أكد على وجوبية احترام مبدأ الرسمية والشهر تطبيقاً للمواد 165 ، 324 ، 324 مكرر 01، 324 مكرر 04، 793 منه.

وتجدر الإشارة أنه نتيجة التشريعات السابق بيانها، جاء الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومان التطبيقيان له 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي يعد أساس وإطار قانوني للمسح العقاري، يسعى من خلاله المشرع إلى تطبيق فعلي للشكلية وإعداد وتسليم السندات المثبتة للأملاك العقارية وخاصة الدفتر العقاري الذي خصه المشرع بالعديد من المواد نظراً لأهميته، باعتباره سنداً قوياً لإثبات الأملاك العقارية⁴⁹.

والملاحظ أنه رغم التشريعات السابقة التي اشترطت الشكلية بنوعها أي المباشرة والمتمثلة في الرسمية التي تمس التصرف في حد ذاته وتعتبر ركن لصحته أو الشكلية غير المباشرة المتمثلة في التسجيل والشهر لكافة التصرفات العقارية⁵⁰، إلا أنه للأسف لم تحترم الشكلية، حيث انتشرت المعاملات والتصرفات العرفية والتي أثرت سلباً على الأملاك العقارية، لأن من خلالها تم التعدي على الأملاك العقارية بمختلف أنواعها كما

أصبح عائقا أمام الجهات المعنية بالحفظ العقاري، خاصة المديريات الولائية للمسح ومديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة، وأمام هذا الوضع أصبح من الصعب بل من المستحيل تطبيق عقود التعمير لأن شروطها أصبحت غير متوافرة كي تجسد خاصة سند الملكية الذي يكون مفقودا في مثل هذه الحالات، وعليه تم الإقدام على إجراء تصرفات عقارية مخالفة للقانون وتشديد بناءات فوضوية دون الحصول على رخصة البناء، الأمر الذي أدى إلى وقوع انهيارات وانزلاقات، وهذا ما كشفت عنه الكوارث وفيضانات الوديان التي تعاني منها جل ولايات الوطن وخاصة ولاية تبسة .

ثانيا : الإشكالية المتعلقة بالأملاك العقارية الشائعة:

قد تكون الأملاك العقارية الخاصة مفرزة أو مشتركة أو شائعة، ولكل نوع أحكام خاصة به، وعليه نظم المشرع الجزائري الأملاك الشائعة بالأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني من حيث الإدارة والتسيير والقسمة.

إلا أنه عمليا الأملاك الشائعة أثارت إشكالات ومنازعات خاصة إذا تعدد المالكين على الشيوع، حيث تصبح إدارة وتسيير الأملاك الشائعة مسألة معقدة، ومن جهة أخرى يكون تطهير وضبط سندات الملكية أمر صعب لأن المشرع اعتمد آليات مختلفة لضبط الأملاك العقارية كالمسح العام للأراضي وعقد الشهرة والتحقيق العقاري، وفي هذه الحالات يصبح المالكين على الشيوع عاجزين عن تسوية وضعية أملاكهم لعدة أسباب قد تكون نتيجة خلافات بين الشركاء، أو عدم قدرتهم على إحضار بعض الوثائق المطلوبة كالفرائض الشرعية أو الشهادة التوثيقية، كما قد تكون نتيجة قيام بعض المالكين على الشيوع بإجراء تصرفات غير قانونية، كإجراء تجزئة وبيع قطع أرضية بطرق مخالفة للقانون الأمر الذي يدفع المالكين على الشيوع إلى تقسيم وتجزئة العقار والبناء دون الحصول على الشهادات والرخص المقررة قانونا .

وتجدر الإشارة أن هذه الحالات أصبحت عائقا أمام العديد من الجهات سواء الإدارية أو القضائية، ففي حالة مسح منطقة نجد إدارة المسح والمحافظة العقارية لا يمكنها التعامل مع هذه الوضعيات رغم وجود سندات ملكية مشهرة مسبقا، كما أنه في حالة وقوع نزاع بين المالكين على الشيوع أو مع الغير لا يمكن للقضاء بسط حمايته، كما لا يمكن للخبراء إعداد خبرات أمام هذه الوضعيات المخالفة للقانون خاصة إذا كانت الأملاك العقارية فلاحية .

ثالثا : الإشكالية الناتجة على المستوى الاجتماعي :

إن المستوى الاجتماعي له علاقة وطيدة بمسألة تطبيق القانون، ونظرا لانتشار ظاهرة البطالة والفقر وتزايد الفوارق والتفاوت بين طبقات المجتمع، حيث نجد طبقة غنية وأخرى فقيرة الأمر الذي يجعلنا أمام وجود اختلاف في المناطق الموجودة ببلدية واحدة⁵¹، وعليه نجد بنايات وأحياء راقية تم تشييدها طبقا للتشريع المعمول به أي احترام عقود التعمير، ومن جهة أخرى نلاحظ انتشار بنايات فوضوية أو ما يسمى بالبناء السري والعشوائي⁵² ينعدم على أبسط متطلبات الحياة لأنه لا يمكنهم تجسيد عقود التعمير حيث يصبح الشخص يبحث عن حلول ترقيعية للعيش فقط ومن جهة أخرى نلاحظ أن تطبيق عقود التعمير يختلف من منطقة إلى أخرى، فنجد بعض الولايات تسهر وتسعى لتطبيق عقود التعمير في حين نجد ولايات أخرى لا تعطي أهمية بالغة لهذه العقود، الأمر الذي جعل المواطن يشعر بعدم إلزامية احترام هذه العقود بل البعض يدفع بأنها إجراءات شكلية وقيود بالنسبة له الأمر الذي دفع بالمشروع إلى اعتماد آليات لتسوية هذه البنايات الفوضوية من أهمها سن القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وانجازها، ولم يكتفى المشروع بذلك بل صدرت بتاريخ 2021/01/07 تعليمية تحت رقم 305 عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية موجهة للسادة الولاة من أجل تفعيل القانون 15/08 عن طريق اسداء تعليمات صارمة للسادة رؤساء الدوائر لعقد اجتماعات وتكليف المفتشية العامة للولاية بالمتابعة وتقديم الحلول مع تحسيس المواطنين بأهمية تسوية وضعية بناياتهم⁵³.

رابعاً: الإشكالية الناتجة عن تناقض التشريعات واستحداث قوانين لتسوية البنايات:

اعتمد المشروع الجزائري العديد من التشريعات المتعلقة بالمجال العقاري بصفة عامة، حيث نجد العقار بالجزائر تحكمه تشريعات مختلفة، لأنه لا يوجد فرع يسمي القانون العقاري وإنما نجد الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني نظم الأملاك العقارية باعتباره الشريعة العامة، إضافة إلى تشريعات أخرى هدفها ضبط الأملاك العقارية من أبرزها الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

أما بالنسبة إلى التهيئة والتعمير، فالمشروع اعتمد أيضا عدة تشريعات نجد منها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ثم جاء بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير المعدل والمتمم وفي نفس الوقت سن قوانين

يهدف تسوية البنايات، من أهمها القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإنجازها.

يتضح من خلال التشريعات السابقة أنها جاءت متناقضة باعتبار أحكام القانون المدني وضحت طرق اكتساب الملكية وإجراءات نقلها والمبادئ التي تقوم عليها الأملاك العقارية، خاصة الأملاك الوطنية والوقفية كما ان القوانين الخاصة بها بدورها واضحة، تمنع أي تصرف أو مساس أو اعتداء بهذه الأملاك، وعدم جواز امتلاكها بالتقادم أو الحجز عليها أو التصرف فيها .

يتضح أن القوانين المتعلقة بالتسوية خاصة القانون 15/08 جاء بأحكام ومفاهيم مغايرة، حيث أجاز تسوية البنايات المشيدة بأملاك الدولة وأيضا المشيدة بأملاك خاصة سواء كان أصحابها يحوزون سندات ملكية رسمية او عرفية، بل ذهب أبعد من ذلك التسوية تشمل أيضا الحائزين للعقارات والمشيدة دون رخص، كل هذا أدى الى انتشار البنايات الفوضوية وعدم احترام عقود التعمير.

خامسا: الإشكالية المتعلقة بالبناء والتوسع على حساب الأملاك العقارية الفلاحية:

العقار الفلاحي له خصوصية، إلا انه للأسف لم تحترم ولم تطبق التشريعات المتعلقة به، والدليل على ذلك انه واقعا نجد تجزئة وقسمة أملاك عقارية فلاحية، سواء كانت ملكية خاصة او كانت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتشيد بنايات مخالفة للقانون وبالتالي تغيير الوجهة الفلاحية وتحويل العقارات عن طبيعتها، وعليه لا تجد عقود التعمير مجالا للتطبيق في مثل هذه الحالات.

المطلب الثالث: الأثار المترتبة على عقود التعمير.

إن حق الملكية من أهم الحقوق والدليل على ذلك الاحترام العالمي لهذا الحق ،حيث نجد العديد من المواثيق والاتفاقيات الدولية اعتمدت نصوصا متعددة تتعلق بحق الفرد في التملك ،وأیضا حقه في ممارسة سلطاته وصلاحياته كمالك⁵⁴، الأمر الذي استوجب اعتمادها بثنايا التشريع الداخلي لا سيما فروع القانون الخاص ،وخاصة القانون المدني الذي يعد قانون عقاري نظرا لمعالجته للعقار والاملاك العقارية من عدة زوايا ،إضافة الى العديد من القوانين الأخرى التي بدورها صدرت سعيا من المشرع لمسايرة التطورات والواقع ،من ابرزها المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

وتجدر الإشارة ان عقود التعمير آلية اعتمدها المشرع الجزائري لضبط وتنظيم المجال العمراني، وبالتالي حماية الأملاك العقارية، لأن الحماية تأخذ عدة صور فقد تكون حماية إدارية أو حماية قضائية، كما ان الحماية قد تكون في شكل إجراءات وقائية أو علاجية، وما نلاحظه على عقود التعمير أنها فعلا حماية للأملاك العقارية، إلا أن هذه الحماية تتماشى حسب مراحل فقد تكون إجراءات سابقة لعمليات البناء أو لاحقة لها، إضافة الى ذلك قد تنتقل للحماية القضائية والتي تعتبر الحلقة الأخيرة وبدورها تأخذ عدة صور كما انها تتأثر بمدى احترام عقود التعمير من عدمها، إضافة الى نوع الجهة المعتدية أو المعتدى عليها، وعليه نتطرق الى الآثار المترتبة على عقود التعمير بالنسبة للحماية القضائية من خلال العناصر الآتية :

أولا : في حالة احترام عقود التعمير:

في حالة احترام عقود التعمير سواء السابقة أو اللاحقة لعمليات البناء، نكون واقعيًا أمام وضع عادي بمعنى عدم وجود مخالفات وعدم وجود تعدى على الأملاك العقارية، وحتى إن تمت إثارة إشكالات ومنازعات يمكن للجهات القضائية بسط رقابتها والفصل في النزاع دون إثارة أي إشكال، حيث يصبح القاضي أمام مسألة ووضعية قانونية واضحة هنا يطبق القانون، وفي حالة تعيين خبير للتحقيق في مسألة الاعتداء من عدمه أو الاطلاع على وثائق الأطراف ومطابقة عقود التعمير بأرض الواقع في هذه الحالة الخبير يمارس مهامه ببساطة وسرعة، ويصل إلى نتائج تساهم وتساعد القاضي للفصل في النزاع طبقا للقانون.

ثانيا: في حالة مخالفة عقود التعمير:

في حالة مخالفة عقود التعمير سواء السابقة أو اللاحقة لعمليات البناء نكون عمليا أمام وضع غير عادي وغير قانوني، إلا أنه في هذه الحالة يستوجب التمييز والبحث حول طبيعة ونوع عقود التعمير، وهذا من حيث مدى إلزاميتها وأيضا مناقشة ومعرفة مراكز الخصوم، بمعنى معرفة هل كافة الأطراف المتنازعة خالفت عقود التعمير، لأنه قد نجد طرف في النزاع احترام القانون وتقيد بعقود التعمير والطرف الآخر لم يحترم عقود التعمير، وفي بعض الحالات تكون كافة الأطراف لم تتقيد بعقود التعمير، كما أن الوعاء العقاري محل الاعتداء قد يكون ملكية خاصة أو عامة أو أملاك وقفية، وبالتالي النزاع إما

يكون من اختصاص القضاء العادي أو القضاء الإداري، وهذا ما نتطرق إليه على النحو الآتي :

01-منازعات القضاء العادي المتعلقة بمخالفة عقود التعمير:

تترتب على عقود التعمير إشكالات ومنازعات معقدة ، تكون من اختصاص القضاء العادي طبقا لقواعد الاختصاص المنصوص عليها بالقانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأيضا عملا بتحديد طبيعة ودرجة المخالفة والأخطاء والأضرار المترتبة عن مخالفة عقود التعمير، وعليه منازعات القضاء العادي المتعلقة بمخالفة عقود التعمير، قد تنظر من قبل القسم العقاري أو الجزائي :

* إختصاص القضاء العقاري :

بالرجوع الى أحكام القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتضح أن المشرع حدد الاختصاص النوعي للمحاكم، حيث يتم جدولة القضايا حسب طبيعة النزاع العقاري⁵⁵، كما أن المواد من 511 الى 530 من نفس القانون وضحت وحددت صلاحيات القسم العقاري والذي ينظر بصفة عامة في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية .

يتضح مما سبق أن المنازعات المتعلقة بعقود التعمير وخاصة البناء دون رخصة وإلحاق مضار الجوار⁵⁶، تكون من اختصاص القضاء العادي أي النزاع يعرض أمام القسم العقاري، بمعنى ترفع القضية أمام قاضي الموضوع، ونظرا لطبيعة وخصوصية النزاع تصدر أحكام قضائية تقضي قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير وما نلاحظه عمليا، انه من خلال هذه الأحكام يتم التنويه بمنطوق الحكم الى جملة من المهام تسند للخبير من أبرزها تكليف الخبير بالانتقال للعقار محل النزاع ومعاينة اشغال البناء والإطلاع على وثائق الخصوم والقول هل البناء يشيد برخصة ام لا⁵⁷، إلا ان ما نلاحظه عن هذه المهام التي تسند للخبراء أنها مسائل قانونية تدخل في صميم مهام القضاة، لأن الخبير مهامه تقنية بحتة ورغم ذلك الخبراء يقومون بإعداد خبرات وبعد ايداعها يتم الترجيع وقد ينوه الخبير بخلاصة الخبرة ان البناء مشيد دون رخصة ويحدد الاضرار وقيمتها نقدا، الا ان هذه الاحكام في أغلب الحالات لا يتم تنفيذها، كما انه في بعض الحالات تصدر أحكام عن القسم الاستعجالي تقضي بوقف اشغال البناء الجارية⁵⁸ ورغم اتخاذ كافة الإجراءات وتبليغ الأطراف عن طريق المحضر القضائي، يستمروا في البناء دون رخصة حيث نجد في

بعض الحالات يتم بناء طوابق متعددة⁵⁹، وعليه عند الفصل في موضوع النزاع الذي يتخذ ويتطلب العديد من الإجراءات، لأنه في بعض القضايا يتم تعيين خبيرين أو أكثر كما انه يتم استئناف الحكم، مما يؤدي الى إطالة أمد النزاع، وعدم احترام اطراف الخصوم للأحكام الاستعجالية التي تقضي بتوقيف الأشغال تجعلنا امام وقائع ومعطيات مختلفة، لا يمكن التعامل معها خاصة عند التنفيذ وعليه عمليا تثار إشكالات في التنفيذ من طرف الشخص المنفذ ضده أو من قبل المحضر القضائي نفسه، حيث نجد القضاة عند الفصل في مسألة الإشكال في التنفيذ يكون الحكم بوقف التنفيذ واحالة الأطراف على قاضي الموضوع للقول هل التنفيذ وتهديم البناء المشيد دون رخصة يسبب اضرار لبقية البناية والغير أو العكس الأمر الذي يطيل أمد النزاع ويجعل المدعى طالب الحماية يلجأ مجددا للقضاء، وقد تصدر أحكام تقضي بسبق الفصل أو رفض الدعوى لعدم التأسيس، لأننا فعلا امام حكم نهائي حائز لحجية الشي المقضي فيه بمعنى حكم مهور بالصيغة التنفيذية كان من المفروض تنفيذه وتهديم البناء المشيد دون رخصة باعتباره ألحق أضرار بالغير، ومن تطبيقات ذلك الحكم الصادر عن محكمة سكيكدة القسم العقاري بين ورثة (ب) و (ح.ي) بتاريخ 2020/02/23 تحت رقم الفهرس 20/00765⁶⁰.

* اختصاص القضاء الجزائي:

إن مخالفة عقود التعمير سواء السابقة أو اللاحقة لعمليات البناء، قد تترتب عليها متابعات جزائية وعليه سن المشرع العديد من التشريعات لمحاربة ظاهرة مخالفة عقود التعمير، وحدد الجرائم المتعلقة بإنشاء تجزئة دون رخصة وأيضا الجرائم المتعلقة برخصة البناء واجراء تحقيق المطابقة⁶¹، ومن تطبيقات ذلك جريمة البناء دون رخصة التي تنفرد ببعض الخصوصيات⁶²، والتي تستمد أساسها القانوني من الأحكام الآتية:

-المادة 77 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي تنص على انه: " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 30.000.00 دج و 1.000.000.00 دج عن تنفيذ اشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، او الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العودة الى المخالفة، ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي

الأراضي او المستفيدين من الاشغال او المهندسين المعماريين او المقاولين او الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الاشغال المذكورة".

-المادة 79 من القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها⁶³ تنص على أنه: " يعاقب بغرامة من خمسين الف دينار 50.000 دج الى مائة الف دينار 100.000 دج كل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء.

وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (6) اشهر الى سنة (1) وتضاعف الغرامة ".

-المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر تنص بأنه: «يشترط كل تشييد لبنانية جديدة، او كل تحويل لبنانية تتضمن اشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال، او الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم " .

بالرجوع الى النصوص السابق بيانها، يتضح ان المشرع الجزائري كان حريصا فمن اجل حماية الأملاك العقارية جاء آليات، تتمثل أساسا في عقود التعمير كما انه عند مخالفة هذه العقود والآليات أجاز اللجوء للقضاء وطلب الحماية ومن اهمها الحماية الجزائية، حيث جرم البناء دون رخصة كما انه وضع احكام خاصة بهذه الجريمة من حيث المتابعة والجهات المعنية بإعداد محاضر المخالفة، وأيضا تشديد العقوبة في حالة العود.

إلا أن الملاحظ من خلال هذه التشريعات ،أن المشرع الجزائري وقع في تناقضات لأنه سن تشريعات تتعلق بالتهيئة والتعمير، جاءت أحكامها بصيغة الأمر وفي نفس الوقت جاء بتشريعات تتضمن أحكاما لتسوية البناءات غير الشرعية ،بل أنه تم تمديد العمل بها في العديد من الحالات ومن جهة أخرى المشرع الجزائري قيد القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها ،من حيث الشروط والأجال ،بمعنى أنه بمجرد انتهاء الأجال لا يمكن تسوية البناءات ،كما انه لا يمكن متابعة الأشخاص انطلاقا من مبدأ لا جريمة ولا عقوبة او تدابير أمن إلا بنص ،وعليه هنا آليا يتم تطبيق العقوبات المقررة بالأحكام العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير ،لأن ما نلاحظه عمليا ان المشرع لم

يحدد بدقة الإجراءات والعقوبات المقررة بشأن مخالفات التعمير، وانما جعلها مبعثرة عبر العديد من التشريعات الأمر الذي ساهم في انتشار البناءات الفوضوية وفتح المجال للتعدي على الأملاك العقارية، وبالتالي عدم فعالية عقود التعمير.

02- منازعات القضاء الإداري المتعلقة بمخالفة عقود التعمير:

عقود التعمير قد تثار بشأنها منازعات يؤول الاختصاص فيها للقضاء الإداري، ومن أهم المنازعات ما يتعلق بتشديد بناء دون رخصة ففي هذه الحالة وتطبيقا للقانون فإن أي تشديد للبناء دون رخصة امر ممنوع، وعليه يجب اتخاذ الإجراءات الإدارية من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و والي الولاية وإصدار قرار هدم، إلا أنه عمليا نلاحظ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لا يطبق القانون ولا يقوم بمهامه المخولة له في إطار الضبط الإداري، وانما يقوم برفع دعوى امام القضاء الإداري يلتمس من خلالها الحكم بهدم وإزالة البناء المشيد دون رخصة، وعليه في هذا الصدد صدرت أحكام متناقضة ففي بعض الجهات القضائية يتم رفض الدعوى لعدم التأسيس، والتنويه عند تسبب الحكم بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي له صلاحيات وسلطات واسعة في هذا المجال، يجب استعمالها واستصدار قرار الهدم وتنفيذه، وفي بعض الجهات القضائية الأخرى تصدر أحكام تقضي بالزام المدعى عليه بهدم وإزالة البناء المشيد دون رخصة.

إضافة الى ما سبق ذكره قد ترفع دعوى في الموضوع أمام القضاء الإداري، تتعلق بطلب إلغاء رخصة البناء اذا كان يشوبها عيب وفي هذه الحالة قد تأخذ وقتا طويلا للفصل فيها طبقا للقانون، وعليه يمكن بالموازاة رفع دعوى استعجالية موضوعها وقف تنفيذ رخصة البناء الى غاية الفصل بحكم نهائي في دعوى الموضوع أي دعوى الإلغاء⁶⁴ وهذا كله من اجل حماية الأملاك العقارية.

الخاتمة:

اعتمد المشرع الجزائري عقود التعمير، والمتمثلة في مجموعة من الرخص والشهادات كآلية لحماية الأملاك العقارية، حيث نلاحظ أنه بتتبع التشريعات المتعلقة بمجال التعمير، خاصة المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، قد جاء بمفاهيم جديدة تتماشى والتطورات التي تشهدها البلاد، حيث اعتمد الشباك الوحيد وأيضا جاء بما يسمى ببطاقة المعلومات و شهادة قابلية الاستغلال، بهدف حماية الأملاك العقارية لأن احترام عقود التعمير يجعلنا

أمام وضعيات قانونية أي تشييد بنايات ومدن تتماشى والواقع والظروف ،وخلاف ذلك يؤثر على الأملاك العقارية وبالتالي تثار الإشكالات والمنازعات التي قد تكون إما من اختصاص القضاء العادي أو الإداري.

وعليه دراسة موضوع عقود التعمير كآلية لحماية الأملاك العقارية من خلاله ثم التوصل لنتائج أهمها :

01- سن المشرع الجزائري تشريعات تتعلق بالتهيئة والتعمير ،جاءت أحكامها بصيغة الأمر وفي نفس الوقت جاء بتشريعات تتضمن أحكام لتسوية البنايات غير الشرعية ،بل تم تمديد العمل بها في العديد من الحالات ،ومن جهة أخرى قيد المشرع القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وانجازها من حيث الشروط والآجال ،بمعنى انه بمجرد انتهاء الآجال لا يمكن تسوية البنايات كما انه لا يجوز متابعة الأشخاص عن مخالفات التعمير طبقا للقانون رقم 15/08 السابق الذكر.

02- شهادة التعمير هي سابقة لعمليات البناء ،هدفها الأساسي محيط عمراني متوافر على كافة الإمكانيات والخدمات ومتجانس ،بمعنى انها تساهم في حماية الأملاك العقارية ،إلا أن المشرع الجزائري جعلها اختيارية .

03- عمليا يتبين أن الشباك الوحيد غير مجسد ،لأنه لم ينصب عبر كامل البلديات، وحتى إن تم تنصيبه تكون اجتماعاته غير قانونية ومعيبة لعدة أسباب ،إما لعدم حضور كافة الأعضاء أو مخالفة الآجال أو شكل المحاضر.

04- ان اختلاف الأملاك العقارية وعدم ضبط سنداتنا، وأيضا إشكالات الأملاك الشائعة كان من ابرز الأسباب المؤدية لمخالفة عقود التعمير، لأنه لا يمكن الحصول عليها.

05- يتضح أن هناك ارتباط بين عدة مفاهيم وهي سندات اثبات الأملاك العقارية وعقود التعمير وعنصر الحماية.

06- الإرتباط القائم بين عقود التعمير، خاصة رخصة البناء وشهادة المطابقة .

07- الحماية القضائية تتأثر بتطبيق عقود التعمير، ففي حالة احترامها وتجسيدها يتم بسط الرقابة القضائية، كما يتم تنفيذ الأحكام دون اثاره إشكالات في التنفيذ.

وبعد دراسة الموضوع والتوصل للنتائج السابقة، تم رصد جملة من الملاحظات نقدمها كتوصيات:

- 01- يجب تفعيل القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وانجازها عن طريق إلزام الجهات المعنية بدراسة جميع الملفات المودعة والفصل فيها طبقا للقانون خلال أجال معقولة كي نتجنب إعادة التمديد والعمل بهذه القوانين.
- 02- لا بد ان يتم تحديد وحصر المخالفات وإجراءات المتابعة والعقوبات المقررة، في حالة مخالفة عقود التعمير مع التشديد في هذه العقوبات، وجعل القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير هو أساسها القانوني.
- 03- نظرا للأثار المترتبة عن شهادة التعمير، يتعين تعديل المادة 02 من المرسوم 19/15 وجعلها إلزامية، حتى نتجنب الإشكالات والمنازعات التي قد تثار عند تشييد البناءات.
- 04- يجب إعادة النظر بالنسبة للشباك الوحيد، والنص صراحة على إلزامية تنصيبه وتجسيده واقعيًا، مع الزامية مراعاة كافة الأحكام المتعلقة بكيفية إجراء اجتماعاته، فيما يتعلق بحضور اعضائه والأجال وشكل المحاضر، حيث يتعين ضبط المحاضر بالنسبة للحضور والغياب، حتى يتم تحديد المسؤوليات.
- 05- يجب اعتماد الرقمنة وتفعيل الإدارة الإلكترونية، وهذا باستحداث البطاقة الإلكترونية.
- 06- يتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاية القيام بمهامهم وصلاحياتهم وسلطاتهم، لحماية الأملاك العقارية بمختلف أشكالها.
- 07- يجب احترام كافة المراحل المتعلقة بعقود التعمير حتى يتسنى للطرف المستفيد الحصول على شهادة المطابقة لان خلاف ذلك يجعل العقار في وضعية غير قانونية ويعد عائقا للقيام ببعض التصرفات.
- 08- يجب تنفيذ الأحكام القضائية، للحد من ظاهرة انتشار البناءات الفوضوية.
- 09- حماية الأملاك العقارية وتطبيق عقود التعمير، يستوجب ضبط وتسليم السندات المثبتة للأملاك العقارية.

الهوامش

- 1 الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المعدل والمتمم .
- 2 الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المعدل والمتمم

- 3 المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 ،المتضمن اعداد مسح الأراضي العام ،الجريدة الرسمية ،العدد 30 ،المعدل والمتمم بموجب : المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 /الجريدة الرسمية ،العدد26. .
- 4المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25،المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية،العدد 30 المعدل والمتمم بموجب:
- المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13،الجريدة الرسمية،العدد 38.
- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19،الجريدة الرسمية،العدد34.
- 5القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ،المتضمن قانون التوجيه العقاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 49المعدل والمتمم بموجب:
- الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 .
- 6القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ،المتعلق بالتهيئة والتعمير ،الجريدة الرسمية العدد 52 المعدل والمتمم .
- 7المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 ،المتضمن كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ،الجريدة الرسمية، العدد 26 .
- 8المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/يناير/2015 ،المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،الجريدة الرسمية، العدد 07 المعدل والمتمم بموجب : - المرسوم التنفيذي رقم 20 / 342 المؤرخ في 2020/11/22 ،الجريدة الرسمية ،العدد 71.
- 9القانون رقم 29/90 ،السابق الذكر .
- 10المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ،السابق الذكر .
- 11المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر .
- 12حمدي باشا عمر ،منازعات التعمير ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،ط 2018، ص 60.
- 13عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،دار الفجر للنشر والتوزيع ،القاهرة ، ط 2005 ، ص 64.
- 14أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ،السابق الذكر .
- 15أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 20/342 ،السابق الذكر .
- 16أنظر المادتين 03 و 04 من نفس المرسوم .
- 17أنظر المادة 05 من نفس المرسوم .
- 18أنظر المادة 02 / 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر .
- 19للتفصيل أكثر حول شهادة التعمير انظر:
- دIRM عايده ،الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع باتنة ،الجزائر،ط 2011 ،ص 95 .
- دIRM عايده ،"تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه ،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة ،2014-2015 ، ص 95.
- 20القانون رقم 29/90 ،السابق الذكر .
- 21المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ،السابق الذكر .
- 22المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ،السابق الذكر .
- 23أفلولي أولد رايح صافية ،قانون العمران الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،ط 2004 ، ص 156.
- 24عزري الزين ،المرجع السابق الذكر، ص 43.
- 25أنظر المادتين 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ،السابق الذكر .
- 26أنظر المواد 14 و 15 و 58 و 59 من نفس المرسوم .
- 27أنظر: - المادة 16 من نفس المرسوم .
- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 20/342 ،السابق الذكر .

- 28 للتفصيل أكثر حول شهادة قابلية الاستغلال أنظر : ديرم عايدة ، "تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه ، السابقة الذكر ، ص 101.
- 29 أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر.
- 30 للتفصيل أكثر حول القيود العامة والخاصة أنظر : زارة عواطف ، إلزامات الجوار في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، ط 2009 ، ص 54- ص 101.
- 31 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر.
- 32 حمدي باشا عمر " رخصة البناء"، مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 08، سنة 2002 ، ص 31.
- 33 عزري الزين ، المرجع السابق الذكر ، ص 11 .
- 34 ديرم عايدة ، " تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري "، أطروحة دكتوراه ، المرجع السابق الذكر ، ص 66.
- 35 بوقرة عادل، رخصة البناء من خلال التشريع وفقه القضاء التونسي، المغاربية لطباعة وأشهار الكتاب اريانة تونس، ط 2015 ص 10.
- 36 القانون رقم 08/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية العدد 44.
- 37 حمدي باشا عمر ، منازعات التعمير ، المرجع السابق الذكر ، ص 131.
- 38 عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع ، الجزائر ، ط 2014 ص 165.
- 39 أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر.
- 40 أنظر المواد 64 و 65 و 66 من نفس المرسوم .
- 41 اقلولي ولد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري ، المرجع السابق ، ص 188.
- 42 أنظر المواد من 70 الى 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر.
- 43 صالح بوسطحة ، قانون التعمير ، المرجع السابق ، ص 345.
- 44 عزري الزين ، المرجع السابق الذكر ، ص 68.
- 45 عيسى مهزول ، المرجع السابق الذكر ، ص 165.
- 46 للتفصيل أكثر انظر :
- بودفة فوزي ، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر تحديات وبدائل ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 2015 ، ص 22.
 - شاوي جمال الدين ، بحوث ودراسات قانونية ، " النظام القانوني للمدن الجديدة في التشريع الجزائري " ، دار النعمان للطباعة والنشر ، الجزائر ، ط 2017 ، ص 24.
- 47 محمد كنانة ، " الحماية الإدارية لأموال الدولة الخاصة في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه العلوم تخصص قانون عام ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر 2015-2016 ، ص 184.
- 48 الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15، المتضمن قانون التوثيق، المعدل والمتمم بموجب :
- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، الجريدة الرسمية العدد 14 .
- 49 مانع جمال عبد الناصر ، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، العدد التجريبي افريل 2006 ، ص 10.
- 50 فيلال على ، الإلزامات ، " النظرية العامة للعقد " ، موفم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، ط 2001 ، ص 232-233.
- 51 بودفة فوزي ، المرجع السابق الذكر ، ص 117.
- 52 مقداد الهادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء بالمغرب، ط 2000، ص 58
- 53 التعليم رقم 305 المؤرخة في 2021/01/07 ، المتعلقة بتنشيط العمل بالقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية .

- 54 للتفصيل أكثر حول حق الملكية انظر: منير محمد احمد الصلوى. و منصور قاسم حسين ، الحقوق العينية الاصلية في القانون المدني اليمني ، حق الملكية في ذاته ، الجزء الأول دار النهضة العربية القاهرة ، ط 2008 ، ص 57.
- 55 أنظر المادة 32 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية ، العدد 21.
- 156/ بوقرة عادل ، رخصة البناء من خلال التشريع الجزائري وفقه القضاء التونسي، المرجع السابق ، ص 119.
- 57 الحكم الصادر عن محكمة سكيكدة القسم العقاري بين ورثة (ب) و (ح.ي) بتاريخ 2017/03/28 تحت رقم الفهرس 2017/01195 ، يقضي قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير (حكم غير منشور).
- الحكم الصادر عن محكمة سكيكدة القسم العقاري مهور بالصيغة التنفيذية بين ورثة (ب) و (ح.ي) بتاريخ 2018/01/16 تحت رقم الفهرس 2018/00229 ، يقضي بالمصادقة على الخبرة وبالنسبة الزام المرجع ضده بإزالة البناية غير المرخص بها (حكم غير منشور).
- 58 حمدي باشا عمر ، منازعات التعمير ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، المرجع السابق ، ص 95.
- 59 الحكم الصادر عن محكمة سكيكدة القسم العقاري الاستعجالي بين ورثة (ب) و (ح.ي) بتاريخ 2016/12/27 تحت رقم الفهرس 16/04332 يقضي بالزام المدعى عليه وكل من يحل محله او يعمل بإذنه بوقف اشغال البناء الجديدة المباشرة على جزء من ملكية المدعين ، (حكم غير منشور).
- 60 الحكم الصادر عن محكمة سكيكدة القسم العقاري بين ورثة (ب) و (ح.ي) بتاريخ 2020/02/23 تحت رقم الفهرس 20/00765 ، يقضي في الموضوع الفصل دون الخبرة محل التراجع وبالنسبة لرفض الدعوى الحالية لعدم التأسيس (حكم غير منشور).
- 61 ديرم عايدة ، ، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري" مجلة التواصل ، جامعة باجي مختار عنابة ، العدد 39 سبتمبر 2014 ، ص 154.
- 62 قزاتي ياسين ، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، ط 2016 ، ص 11.
- 63 القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية رقم 44.
- 64 حمدي باشا عمر ، منازعات التعمير ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، المرجع السابق ، ص 114.